

LE GUIDE DU CONVENTIONNEMENT

AVEC OU SANS TRAVAUX

- PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
- LOCATAIRES









Rédaction : ANIL et Service des affaires juridiques de l'Anah (SAJ)

Conception et réalisation : Direction de la communication de l'Anah • samoa.fr

Édition avril 2012

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

Développer une offre de logements à loyers et charges maîtrisés dans le parc privé pour compléter l'offre de logements à loyers modérés du parc public : c'est tout le sens du conventionnement avec ou sans travaux. Ce dispositif s'adresse aux propriétaires bailleurs et repose sur un mécanisme simple. En signant une convention avec l'Anah, le bailleur s'engage à louer son ou ses logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds et à un loyer également inférieur à un plafond déterminé. En contrepartie, le bailleur signataire de la convention peut bénéficier d'un avantage fiscal et, le cas échéant, d'une subvention pour travaux.

Corédigé par l'Anah et l'ANIL, ce guide du conventionnement a été pensé pour accompagner et aider les propriétaires bailleurs dans leurs démarches. Il répond précisément à l'ensemble des questions qu'un bailleur est susceptible de se poser. Et ce aussi bien en amont de la signature de la convention que pendant toute sa durée.

Véritable mode d'emploi du conventionnement, ce guide pratique décrypte l'ensemble des droits et devoirs du bailleur à chaque étape de la vie d'une convention.

L'Anah et les ADIL,
des structures aux missions complémentaires

Établissement public d'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Pour atteindre cet objectif, elle accorde notamment des subventions pour l'amélioration des résidences principales de propriétaires occupants modestes ou de logements locatifs de propriétaires bailleurs privés, en échange de contreparties sociales.

Centrée sur les publics les plus modestes, l'Agence s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec comme priorités :

- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- le redressement des copropriétés en difficulté.

L'Anah participe également au développement d'une offre de logements privés à loyers et charges maîtrisés.

Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT), et multiplie les partenariats avec les collectivités territoriales.

Pour plus d'informations, se reporter au site internet anah.fr

Les ADIL, Agences départementales d'information sur le logement, offrent un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions relatives au logement. Elles informent bailleurs et locataires sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux de leurs projets, leurs droits et obligations réciproques, la copropriété, les règles d'urbanisme, les aides au plan national ou local pour faire des travaux, les avantages fiscaux. Elles disposent par ailleurs d'outils de calcul pour guider les personnes qui acquièrent ou font construire un logement.

Présentes dans 76 départements, les ADIL regroupent l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général (dont l'Anah), les professionnels publics et privés, et les représentants des usagers. Elles sont agréées par le ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

Pour plus d'informations, se reporter au site internet anil.org



POURQUOI CONVENTIONNER SON LOGEMENT ?

QU'EST-CE QUE LE CONVENTIONNEMENT ?

C'est la conclusion d'une convention entre l'Agence nationale de l'habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'Anah dans son logement.

En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ou 9 ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.

Le conventionnement avec l'Anah peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble. En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal dit "Borloo ancien".

QUELS SONT LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONVENTIONS ?

Deux types de conventions peuvent être conclus avec l'Anah :
- **la convention avec travaux :** elle concerne les logements (un ou plusieurs logements d'un même immeuble) bénéficiant d'une subvention de l'Anah pour travaux ;
- **la convention sans travaux.**

Ces deux types de conventions peuvent être conclus suivant trois niveaux de loyers différents, du plus élevé au moins élevé :
- niveau intermédiaire,
- niveau social,
- niveau très social.

En fonction du niveau de loyer, de la composition du ménage et de la situation géographique du logement les ressources des locataires ne doivent pas dépasser un certain plafond.

Chacune de ces conventions est accompagnée d'un document dénommé "engagements du bailleur". Il est délivré par l'Anah à réception du bail et de l'avis d'imposition du locataire. Ce document permet au bailleur de prouver à l'administration fiscale le respect de ses engagements et de bénéficier ainsi, le cas échéant, de l'avantage fiscal correspondant.

Des modèles types à télécharger [R1]

Les modèles des conventions, accompagnés de notices explicatives, sont disponibles sur le site internet de l'Anah : anah.fr
Ils sont au nombre de 3 :
- la convention avec travaux (à loyer intermédiaire, social ou très social) ;
- la convention sans travaux à loyer intermédiaire ;
- la convention sans travaux à loyer social ou très social.

DE QUELS AVANTAGES PEUT-ON BÉNÉFICIER ?

La conclusion d'une convention avec l'Anah est une condition indispensable pour bénéficier :

• de l'avantage fiscal du "Borloo ancien" [R2]

Il consiste en une déduction spécifique sur les revenus fonciers bruts du logement, et ce pendant toute la durée de la convention. La déduction s'élève à :
- 30 % pour les conventions à loyer intermédiaire ;
- 60 % pour les conventions à loyer social ou très social ;
- 70 %[1] lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes.

Chaque associé d'une société bailleresse d'un logement éligible à l'avantage fiscal peut bénéficier de la déduction, sous réserve qu'il s'engage à conserver les titres sur toute la durée des engagements en joignant un engagement de conservation des parts à sa déclaration de revenus fonciers.

Enfin, le bénéfice de l'avantage fiscal implique que le bailleur se soumette au régime réel d'imposition (excluant ainsi le régime micro-foncier).

• d'une subvention de l'Anah pour travaux d'amélioration

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier sous certaines conditions d'une subvention pour la réalisation de leur projet de travaux. En tout état de cause, depuis le 1er janvier 2011, aucune subvention ne peut être accordée aux bailleurs - sauf rares exceptions et toutes autres conditions remplies par ailleurs - s'ils ne conventionnent pas leur logement.

• de la prime de réduction de loyer

Cette prime complémentaire à la subvention pour travaux est octroyée par l'Anah en cas de financement suivant les modalités dites de "travaux lourds" et sous réserve de la participation au moins équivalente d'une collectivité publique. Elle n'est octroyée qu'en cas de conventionnement à loyer social ou très social, et dans les secteurs tendus[2].

QUELS SONT LES ENGAGEMENTS À RESPECTER[3] ?



La nature des engagements

◆ Loyers et ressources

Le bailleur s'engage à louer son logement à des locataires dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds et à un niveau de loyer qui doit être inférieur à la valeur fixée dans la convention.

[R1] Référence : Code de la construction et de l'habitation : article R. 321-23
[R2] Référence : Code général des impôts : m) du 1° du I de l'article 31
1 - Cette disposition n'est applicable que dans les communes situées dans les zones tendues, c'est-à-dire les communes incluses dans les zones A, B1 et B2 de l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement.
2 - Cette notion de tension du marché locatif est définie par l'Anah. Elle se caractérise par un écart entre le loyer de marché constaté localement et le niveau du loyer social défini annuellement supérieur à 5€ mensuels par m² de surface habitable.
3 - Cette partie propose un récapitulatif des engagements liés à la conclusion d'une convention. Pour plus de précisions, le lecteur se reportera aux rubriques développées dans les pages suivantes de ce guide.

◆ La durée de la convention

Le bailleur s'engage à louer son logement pendant :
- **6 ans** minimum en cas de convention sans travaux ;
- **9 ans** minimum en cas de convention avec travaux.

> Pour plus d'informations, se reporter à la partie : "À quelle date la convention entre-t-elle en vigueur et quelle est sa durée ?", page 19.

◆ La décence[R3] du logement

Le logement loué, objet de la convention signée avec l'Anah, doit répondre aux obligations de décence, et ce pendant toute la durée de la convention. C'est-à-dire qu'il ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants. Il doit par ailleurs être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

◆ Les conditions d'occupation

- Le logement ne doit pas être loué à une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

- Le logement doit être loué non meublé à des personnes physiques. Elles doivent l'occuper à usage d'habitation principale, au moins 8 mois par an tout au long de la durée de la convention. Toutefois, la location du logement peut être consentie à un organisme, public ou privé, en vue de sa sous-location ou de l'hébergement de personnes physiques. Le logement peut dans ce cas être sous-loué meublé mais ne peut faire l'objet de fourniture de prestations hôtelières ou para-hôtelières.

- Par ailleurs, le logement ne doit pas être mis à disposition ou loué :
  - aux ascendants ou descendants ainsi que, le cas échéant, au conjoint, concubin ou partenaire (lié par un pacte civil de solidarité) du bailleur, ainsi qu'à leurs ascendants ou descendants ;
  - à un membre du foyer fiscal du bailleur ou à ses ascendants ou descendants ;
  - aux associés de la société signataire de la convention avec l'Anah ainsi qu'à leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi qu'à leurs ascendants ou descendants ;
  - à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

> Pour plus d'informations, se reporter à la partie : "Quelles conditions d'occupation respecter ?", page 14.

◆ Le bail

Il doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

> Pour plus d'informations, se reporter à la partie : "Comment s'organisent les rapports locatifs", page 15.

◆ Les réservations

• Réservations préfectorales

En cas de signature d'une convention à loyer très social, le bailleur s'engage à réserver son logement à un candidat locataire présenté par la préfecture.

• Réservations Action Logement obligatoires

En cas de signature d'une convention avec travaux de 5 logements ou plus, un pourcentage (20 %) de ces logements doit être réservé à des candidats locataires présentés par un Comité interprofessionnel du logement (CIL).

• Réservations Action Logement facultatives

- Lorsque le bailleur conventionne "avec travaux" moins de 5 logements, il peut choisir librement d'en réserver un ou plusieurs au profit de candidats locataires présentés par un CIL. En échange, il pourra bénéficier d'une prime supplémentaire pour la réalisation de ses travaux.

- De la même façon, un bailleur conventionnant 5 logements ou plus peut choisir de réserver un ou plusieurs autres logements en plus du quota de réservation obligatoire (20 % des logements). Dans ce cas, il bénéficiera également de la prime supplémentaire.

Pour la mise en pratique de ces deux dernières modalités de réservation (réservations Action Logement obligatoires et facultatives), une convention spécifique doit être conclue entre le bailleur et un CIL.

[R3] Référence : Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

◆ Les obligations d'information

• Information du locataire

Le bailleur doit informer le locataire de la signature de la convention et l'annexer au bail.

• Information de l'Anah

Le bailleur a l'obligation d'informer l'Anah, dans les meilleurs délais, de ses changements de domicile intervenant pendant la durée des engagements.

De même, le bailleur doit informer les services de l'Anah de tout changement d'occupation ou d'utilisation des logements ou de toute mutation de propriété, dans les deux mois suivant l'évènement.
Cette obligation d'information ne s'applique pas au cas d'un simple changement de locataire. Il est donc inutile d'adresser à l'Anah le nouveau bail et les justificatifs de ressources du nouveau locataire.

• En cas de mutation de propriété (vente, succession, donation ou apport en société) R4

Le propriétaire doit informer les professionnels chargés de la vente ou de la mutation du bien (notamment le notaire) de l'existence de la convention et des engagements qu'elle comporte. En effet, en cas de mutation de propriété du logement, la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Elle doit être jointe à l'acte de mutation et les engagements afférents doivent obligatoirement y être mentionnés.

Un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Anah. À défaut, l'Anah peut appliquer au propriétaire vendeur des sanctions. Suite à ce changement de propriété, le ou les nouveaux propriétaires doivent notifier leurs coordonnées aux locataires et à l'organisme qui verse l'APL.

Trois points sont à souligner :

- D'une part, l'avantage fiscal ne se transmet pas au nouveau bailleur.
- D'autre part, l'administration fiscale recalculera, année d'imposition par année d'imposition, le montant du revenu net foncier du vendeur. Le nouveau calcul des revenus fonciers conduira à une nouvelle détermination du revenu imposable réel et de l'impôt dû par le vendeur[4], sauf cas particuliers[5].
- Enfin, si les engagements de la convention avec travaux ne sont pas poursuivis par le ou les nouveaux propriétaires, la subvention devra être reversée à l'Anah par le vendeur. Le montant des sommes à reverser sera établi prorata temporis sur la durée des engagements restant à courir.

Le contrôle des engagements R5

L'Anah contrôle le respect des engagements du bailleur. Ce dernier doit tenir à la disposition de l'Agence les documents nécessaires et accepter de se soumettre au contrôle. **Le bailleur doit notamment conserver une copie des avis d'imposition de ses locataires à chaque conclusion d'un nouveau bail.**

En cas de refus de se soumettre au contrôle ou de non-respect d'un ou plusieurs de ses engagements, le bailleur s'expose à la remise en cause de sa subvention le cas échéant, ainsi qu'à des sanctions mises en œuvre par l'Anah.

De plus, l'administration fiscale est prévenue et est susceptible de remettre en cause les avantages perçus liés au conventionnement (reprise de l'avantage fiscal). Parallèlement au contrôle exercé par les services de l'Anah, l'administration fiscale est également susceptible d'exercer des contrôles du respect des engagements.

En outre, en cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse, le bailleur peut faire l'objet de poursuites judiciaires.

R4 Références : Code de la construction et de l'habitation : articles L. 321-11 et R. 321-25
R5 Références : Code de la construction et de l'habitation : articles L. 321-2 et L. 321-4
4 - Le nouveau calcul de l'impôt fait application des intérêts de retard sur les droits fiscaux supplémentaires ainsi déterminés.
5 - Invalidité très importante, licenciement ou décès de l'un des époux soumis à imposition commune.

QUELLES SONT LES CONDITIONS À REMPLIR ?

QUI PEUT CONVENTIONNER ? [R6]

Le bailleur peut être une personne physique ou une personne morale, propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier ou porteur de parts.

Les contreparties, avantage fiscal et/ou subvention de l'Anah, diffèrent selon le statut du bailleur. **Ainsi, tous les bailleurs ayant conclu une convention avec l'Agence ne bénéficient pas de l'avantage fiscal** (par exemple les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés) **ou d'une subvention de l'Anah**.



Si le bailleur est une personne physique

Pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal, le bailleur doit être un contribuable dont les revenus issus de la location du logement sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.


R6 Référence : Code de la construction et de l'habitation : article R. 321-23



Si le bailleur est une personne morale

Le gérant ou le représentant légal d'une personne morale, par exemple une société civile immobilière, est habilité à conclure la convention et, le cas échéant, à signer les engagements du bailleur qui l'accompagnent.

Pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal, les revenus des logements doivent être imposés chez les associés dans la catégorie des revenus fonciers. À ce titre, les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés étant imposées dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ne peuvent bénéficier de cet avantage fiscal.

L'avantage fiscal ne s'applique pas aux logements inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle.



Si le bailleur est un indivisaire

En cas d'indivision, la location du logement ouvre droit à l'avantage fiscal. Chaque indivisaire opère sur les produits lui revenant, la déduction spécifique pratiquée sur chacun des logements correspondant à sa quote-part indivise.

En outre, compte tenu de la nature juridique de l'indivision et de la finalité de l'avantage fiscal, les conditions suivantes doivent être remplies :

- les indivisaires doivent s'engager conjointement à louer le logement nu ou à conserver leurs parts sociales pendant la durée de la convention ;
- le locataire du logement ne peut pas être l'un des indivisaires, une personne fiscalement à charge de l'un d'eux ou un de leurs ascendants ou descendants.

Si le bailleur est un usufruitier

En cas de démembrement de propriété du logement - comme c'est le cas lorsqu'il y a nue-propriété avec usufruit -, l'avantage fiscal peut s'appliquer si ce démembrement est antérieur à l'engagement de location du logement ou de conservation des parts. Dans cette hypothèse, seul l'usufruitier peut bénéficier de l'avantage fiscal. C'est également lui qui prendra les engagements liés à la convention qui sera conclue par ses soins.

Si le démembrement de propriété intervient après l'engagement de location, l'avantage fiscal est en principe remis en cause.

POUR QUEL LOGEMENT ?



Les conditions générales (R7)

Aucune condition d'ancienneté du logement n'est exigée, sauf lorsque des travaux sont subventionnés par l'Anah. Dans ce cas, le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans.

Par ailleurs, le logement doit être situé en France (métropole ou DOM). Il doit être loué nu à titre de résidence principale.

La convention doit porter sur une propriété urbaine. Elle ne peut pas, par conséquent, être conclue pour un logement faisant partie intégrante d'une exploitation agricole.

Enfin, le logement doit respecter les normes de décence, c'est-à-dire qu'il ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants. Il doit par ailleurs être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

> Sur ce sujet, voir le dépliant ANIL "Rapports locatifs : droits et obligations" disponible sur le site internet anil.org et dans les ADIL.

Lorsque le logement est déjà occupé 

Un logement occupé par un locataire peut être conventionné à l'occasion du renouvellement du bail.

En cours de bail, un bailleur peut conventionner son logement uniquement dans les deux cas suivants :

◆ Le bailleur fait des travaux subventionnés par l'Anah (R9)

Dès la conclusion de la convention avec travaux d'un logement occupé faisant l'objet d'un bail en cours (convention à loyer social, très social ou intermédiaire), le bailleur doit proposer, selon certaines modalités, le renouvellement du bail aux conditions de la convention.

Si l'exécution des travaux nécessite la libération temporaire des lieux, le bailleur est tenu de mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux dans un périmètre géographique proche.

◆ Le bailleur ne fait pas de travaux subventionnés par l'Anah (R10)

Si un bailleur souhaite conclure, avant l'expiration du bail en cours, une convention sans effectuer de travaux subventionnés par l'Anah, il doit proposer un bail conforme aux stipulations de la convention. Le locataire dispose d'un délai de 6 mois pour accepter le bail. Ce dernier entre alors en vigueur à la date de son acceptation par le locataire.

Cette faculté n'est ouverte que pour les conventions à loyer social ou très social et ne s'applique pas aux conventions à loyer intermédiaire.

(R7) Références : Code de la construction et de l'habitation : articles R. 321-14 et R. 321-23
(R8) Références : Code de la construction et de l'habitation : articles L. 353-7 et L. 353-8
(R9) Références : Code de la construction et de l'habitation : article L. 321-6. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : article 10. Loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 : article 13 bis
(R10) Référence : Code de la construction et de l'habitation : article R. 321-32

QUEL LOYER PRATIQUER ?





Des niveaux de loyer maximum à respecter R11

Le loyer maximum au m² applicable à la convention conclue est fixé localement par l'Anah, en fonction du type de convention, de la situation géographique du logement, du niveau des loyers du marché et de la catégorie du logement. Ce montant ne peut être qu'inférieur à un montant maximum fixé par instruction ou circulaire au niveau national.

Le montant du loyer pratiqué par le bailleur et inscrit dans le bail ne doit pas dépasser le loyer maximum fixé au m² de surface habitable fiscale par la convention. La valeur de ce loyer est fixée au mètre carré de surface habitable fiscale correspondant à la surface habitable, augmentée de la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m² [6]. Attention : ces annexes ne peuvent pas être louées séparément du logement.

En plus de ce loyer pratiqué, le bailleur peut demander le paiement de charges locatives.

Précautions

- **Il est vivement conseillé au bailleur** de vérifier le niveau de loyer applicable dans le département auprès de l'Anah ou de l'ADIL avant de prendre tout engagement vis-à-vis de son locataire.

  > Les coordonnées des délégations locales de l'Anah sont disponibles sur le site internet de l'Anah anah.fr, rubrique "Votre contact local", celles des ADIL sur le site de l'ANIL anil.org, rubrique "Votre ADIL".

- **Dans certains secteurs géographiques** déterminés par l'Anah, aucune convention à loyer intermédiaire ne peut être signée compte tenu du faible écart entre les loyers de marché et les loyers maximums des conventions.

Les modes de révision des loyers

◆ La révision du loyer maximum de la convention

Le loyer maximum de la convention (c'est-à-dire le loyer maximum déterminé localement) est révisé au 1er janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Cet indice est publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee). La date de l'indice de référence prise en compte pour cette révision est celle du 2e trimestre de l'année précédente.

◆ La révision du loyer pratiqué R12

La révision annuelle doit être prévue dans une clause du bail. Ses modalités doivent être conformes à la loi du 6 juillet 1989. Le loyer révisé doit être inférieur au loyer maximal révisé de la convention. Il est conseillé, pour éviter des difficultés d'application, de choisir la date du 1er janvier et l'IRL du 2e trimestre.

• Exemple pour un bail conclu en mars 2011 :

- Loyer (hors charges) prévu dans le bail : 400 €
- Date de révision : 1er janvier 2012
- Indice de référence des loyers prévu dans le bail : IRL du deuxième trimestre 2010 = 118,26

> Loyer au 1er janvier 2012 :

$$\frac{400\text{ € x IRL du 2e trimestre 2011 (120,31)}}{\text{IRL du 2e trimestre 2010 (118,26)}} = 406{,}93\text{ €}$$

L'Aide personnelle au logement (APL) 

Le locataire a droit au versement de l'aide personnalisée au logement (APL) uniquement en cas de conventionnement à loyer social ou très social.

En règle générale elle est versée directement au bailleur, qui la déduit du montant du loyer dû par son locataire.

R11 Références : Code de la construction et de l'habitation : articles R. 111-2, R. 321-27, R. 331-10 et R. 353-16
R12 Référence : Loi du 6 juillet 1989 : article 17d
R13 Références : Code de la construction et de l'habitation : articles L. 321-12, R. 321-31 et R. 321-33
6 - Les annexes doivent être à l'usage exclusif de l'occupant du logement et faire au moins 1,80 m de hauteur. Il s'agit des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers intérieurs ou extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasses accessibles en étages ou aménagées sur ouvrage enterré ou semi-enterré.

Le bailleur doit remettre au locataire un formulaire de demande d'APL et remplir pour chaque locataire demandeur de l'APL la partie de l'imprimé qui le concerne. Le bailleur fournit à l'organisme (CAF ou MSA) toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'APL et l'informe des modifications intervenues dans la situation locative du locataire.

À la fin de la convention, l'APL n'est plus versée. Toutefois, s'il remplit les conditions d'octroi, le locataire peut demander à bénéficier de l'allocation de logement.

La date de règlement du loyer

La date de règlement du loyer diffère selon le type de convention :
- Dans le cadre d'une convention à loyer social et très social, il est payé "à terme échu", c'est-à-dire à la fin du mois.
- Dans le cadre d'une convention à loyer intermédiaire, il est réglé "à terme à échoir", c'est-à-dire en début de mois.

Le loyer accessoire

Le bailleur peut louer des dépendances en plus du logement.

Le montant du loyer accessoire ainsi pratiqué doit figurer sur la quittance [R14] et être fixé au regard des tarifs pratiqués dans le voisinage.

Le loyer total (loyer principal + loyer accessoire) ne peut pas excéder le loyer plafond fixé par la convention dès lors que la dépendance fait partie de la consistance du logement (par exemple, le garage en sous-sol ou le jardin sur lequel est construite la maison) et ne peut être louée à un tiers sans porter atteinte à la jouissance du locataire.

Dans les autres cas, seul le loyer principal du logement devra respecter le loyer plafond de la convention. Toutefois, des plafonds maximums peuvent être fixés localement pour les loyers des dépendances.

L'augmentation du loyer lors du changement de locataire

Pendant toute la durée de la convention, le loyer pratiqué peut être augmenté à l'occasion d'un changement de locataire. Toutefois, il ne doit en aucun cas dépasser le loyer maximum actualisé de la convention.

Comment garantir les risques locatifs ?

Le bailleur peut avoir intérêt à se prémunir contre les risques locatifs [R15] :

- **soit en demandant la Garantie des risques locatifs, dite GRL,** auprès d'un assureur qui a adhéré au dispositif mis en place par l'État et Action Logement. La GRL couvre le non-paiement du loyer, des charges et des dégradations imputables au locataire. La prime d'assurances impayés de loyers de la GRL est déductible du revenu foncier. Si le logement est conventionné (à loyer social ou très social), le bailleur bénéficie, sous certaines conditions, d'un crédit d'impôt au titre de la prime d'assurance. Ces deux avantages (la déductibilité de la prime et le crédit d'impôt) ne se cumulent pas.

> Pour en savoir plus : grl.fr

- **soit en s'adressant à l'assureur de son choix** (aux conditions qu'il propose) ou, le cas échéant, à l'administrateur de biens qui gère son logement pour garantir les obligations locatives du locataire.

- **soit en demandant au locataire la caution d'un tiers** (un parent généralement) qui se substituera à lui en cas de difficulté. Dans ce cas, si le bailleur est une personne physique (ou SCI familiale), les deux dispositifs (caution et assurance/GRL) ne peuvent être cumulés sauf en cas de location à un étudiant ou à un apprenti.

> Pour en savoir plus, consulter une ADIL et le dépliant de l'ANIL "Comment prévenir les impayés de loyers ?" disponible sur le site : anil.org

À QUI LOUER ?





Les conditions générales

Le locataire doit être une personne physique, sauf si le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location ou pour l'hébergement.

Le locataire ne peut pas être un ascendant, un descendant, le conjoint, le concubin, le partenaire (lié par un pacte civil de solidarité) du bailleur, ainsi que leurs ascendants ou descendants.

[R14] Référence : Code de la construction et de l'habitation : article R. 321-28
[R15] Références : Code général des impôts : article 200 *nonies* et a bis du 1° du I de l'article 31. Loi du 6 juillet 1989 : article 22-1

Il ne peut pas non plus être un associé de la société signataire de la convention ou son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité ainsi que ses ascendants ou descendants, ni un membre du foyer fiscal du bailleur ou ses ascendants ou ses descendants.

Le locataire, ou le sous-locataire selon le cas, d'un logement conventionné doit disposer de ressources inférieures à des plafonds fixés au niveau national.

> Ces plafonds de ressources sont disponibles et actualisés chaque année sur le site internet de l'Anah anah.fr, rubrique "Les publications / les aides".

L'appréciation du niveau des ressources du locataire

◆ La comparaison du revenu fiscal de référence

Pour savoir si les ressources du locataire sont inférieures aux plafonds, il convient de regarder son revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année (année N-2) précédant celle de la signature du bail (année N). Il suffit alors de le comparer aux plafonds de ressources en vigueur à la date de signature du bail. Par la suite, le locataire n'a plus à justifier de ses ressources.

Par exemple, si la location est conclue en 2012, le revenu fiscal de référence à retenir est celui figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année 2010 (année de référence). Il est à comparer aux plafonds de ressources en vigueur en 2012.

Par exception, lorsque cela est plus favorable et dès lors que l'avis d'imposition correspondant est disponible, les ressources du locataire peuvent être appréciées sur la base du revenu fiscal de référence de l'année N- 1.

La production d'un avis d'imposition est obligatoire. Seul le locataire ayant été imposé hors de France pourra produire d'autres justificatifs.

Le bailleur doit conserver ces documents pendant toute la durée de la convention.

◆ La composition du foyer fiscal

Pour apprécier les ressources du locataire, le bailleur doit tenir compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux à la date de signature du bail.

Les personnes à charge qui doivent être comptabilisées dans la composition du foyer sont : les enfants âgés de moins de 18 ans ou infirmes y compris les enfants recueillis, les personnes invalides recueillies, les enfants majeurs rattachés au foyer fiscal de leurs parents ainsi que, le cas échéant, les enfants de ceux-ci. Cette composition détermine le plafond de ressources applicable à la situation.

Dans le cas où il y a plusieurs locataires et que ces derniers constituent des foyers fiscaux différents, le respect du plafond de ressources est apprécié en fonction de la situation de chaque locataire à l'exception des concubins, pour lesquels les ressources sont appréciées globalement.

◆ Les cas particuliers R16

Dans certains cas, les modalités d'appréciation des ressources du locataire sont aménagées :

- lorsque le locataire est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal ;
- lorsque des changements de situation fiscale (divorce, décès, rupture de PACS) sont intervenus entre l'année de référence (N-2) et la mise en location.

Pour ces cas particuliers, les modalités de détermination des ressources sont expliquées dans les notices explicatives accompagnant les conventions types. Le bailleur peut également se renseigner auprès de l'Anah, d'une ADIL ou de l'administration fiscale.

R16 Référence : Instruction fiscale 5B-11-10 du 15 janvier 2010

QUELLES CONDITIONS D'OCCUPATION RESPECTER ?

Les conditions générales

- Le logement doit être loué :

- à usage d'habitation principale. Sont donc exclus du bénéfice de l'avantage fiscal, les logements loués en tant que résidence secondaire ou saisonnière ou à des personnes morales, autres que celles visées à l'article L. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation. Et ce même si ces logements sont mis, gratuitement ou à titre onéreux, à la disposition de personnes qui en font leur habitation principale.

- à des personnes physiques exclusivement. Sauf dans le cas d'une sous-location.

- nu, c'est-à-dire non meublé. En revanche, la sous-location peut être consentie meublée.

- de manière effective et continue pendant la période d'engagement. Les logements dont le bailleur se réserve la jouissance à quelque usage que ce soit sont donc exclus.

- Le logement ne doit pas être occupé à titre accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

- En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit aussitôt être remis en location jusqu'à la fin de cette période. Il pourra cependant être admis une période de vacance, dès lors que le bailleur peut établir qu'il a accompli les démarches nécessaires (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière…) et que les conditions de location ne sont pas dissuasives. À défaut de relocation effective dans un délai de 12 mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle le locataire a signifié son congé au bailleur, les services fiscaux pourront procéder à la remise en cause des déductions pratiquées et, sous certaines conditions, l'Anah pourra exiger le reversement total ou partiel de la subvention ainsi que la mise en œuvre des sanctions prévues en cas de non-respect des engagements de location.

L'intermédiation locative

Le bailleur peut choisir de recourir à l'intermédiation locative [R17]. Elle peut se faire sous la forme d'une location à un organisme public ou privé qui sous-loue ensuite le logement, ou sous la forme d'un mandat de gestion.

◆ La location en vue de la sous-location

Le bailleur conclut un bail avec un organisme public ou privé[7] qui, pour sa part, conclut un contrat de sous-location avec un ménage en difficulté en tant que solution locative de transition. La sous-location peut être consentie nue ou meublée.
Le contrat de sous-location suit des règles un peu différentes des baux de droit commun :

- le sous-locataire est assimilé à un locataire pour le bénéfice de l'APL ;

- l'organisme assure le paiement des loyers mensuels et des charges auprès du bailleur, l'entretien et la remise en état du logement.

Ce dispositif est connu sous le nom de "Louez Solidaire" à Paris et "Solibail" sur le reste du territoire français.

La location en vue de la sous-location permet au bailleur, lorsque le logement est situé en zone tendue[8], de bénéficier d'un avantage fiscal de 70 % quel que soit le type de convention (intermédiaire, social ou très social).

De la même manière, les logements conventionnés peuvent également être loués à un organisme public ou privé en vue de l'hébergement d'un ménage en difficulté en tant que solution locative de transition.
> Pour en savoir plus : solibail.fr

◆ Le mandat de gestion

Le bailleur donne un mandat de gestion à un organisme, principalement une AIVS (Agence immobilière à vocation sociale), un SIRES (Service immobilier rural et social) ou une structure CLES. Celui-ci assure une gestion locative adaptée aux difficultés des locataires. Il se charge de louer le logement, gérer la location et le paiement des loyers. Le bail est conclu directement entre le bailleur et le locataire.

Dans ce cas, l'avantage fiscal de 70 % ne s'applique pas ; il reste, selon les cas, au taux de 30 % ou de 60 %.

R17 Références : Code de la construction et de l'habitation : articles L. 321-10, L. 353-9-1, L. 353-19-2 et L. 353-20
7 - CCAS ou CIAS, organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative adaptée, association...
8 - Zones A, B1 et B2 de l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement.

COMMENT S'ORGANISENT LES RAPPORTS LOCATIFS ?

LOCATAIRES CELA VOUS INTÉRESSE !

Le bail doit respecter les dispositions de la loi du 6 juillet 1989. Cependant, certaines règles particulières au conventionnement s'appliquent.

Les conditions générales

◆ La durée du bail R18

Le bail a une durée minimale de 3 ans si le bailleur est une personne physique (ou une SCI familiale), et de 6 ans s'il s'agit d'une personne morale. Il peut être reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes conditions.

◆ La conclusion du bail

Le bail doit être obligatoirement écrit et signé par le bailleur et le locataire. Il peut être établi par les parties seules ou avec l'aide d'un professionnel (notaire, agent immobilier, huissier…).
Il doit être fait en deux originaux, dont un exemplaire est remis à chaque partie.

◆ Les obligations des parties R19

Les rapports entre le bailleur et le locataire sont principalement régis par la loi du 6 juillet 1989 : charges récupérables, droits et obligations des parties, clause résolutoire, clauses réputées non écrites…

- Le locataire doit payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail (voir paragraphe : "La date de règlement du loyer" page 12) et assumer les réparations locatives (menues réparations et réparations d'entretien courant). Les charges payées par le locataire sont limitativement énumérées par décret.

- Il doit également utiliser paisiblement le logement et respecter le règlement de copropriété.

- Le locataire doit fournir chaque année l'attestation d'assurance habitation qu'il a souscrite pour le logement. Le bailleur doit penser chaque année à demander cette attestation, qui peut être exigée par l'Anah lors de ses contrôles.

- Le bailleur doit délivrer au locataire un logement décent en bon état d'usage et de réparation. Les équipements mentionnés au bail doivent être en bon état de fonctionnement.

- Lors de la signature du bail, le bailleur s'engage à remettre au locataire une copie de la convention qu'il a signée avec l'Anah (cette convention devant obligatoirement être annexée au bail) et à informer le locataire de toute modification ultérieure éventuelle de la convention. Six mois avant le terme de la convention, il doit informer le locataire de cette date.

◆ Les congés R20

• Le congé donné par le bailleur

Selon le type de convention conclue par le bailleur, deux cas sont à distinguer :

- Pendant la durée de la convention à loyer social ou très social, le bailleur ne peut pas délivrer congé.
- A contrario, pendant la durée d'une convention à loyer intermédiaire le bailleur peut délivrer un congé pour un motif légitime et sérieux. Ce congé ne peut être donné par le bailleur que pour la date d'expiration du bail, selon des modalités très strictes et uniquement pour un motif légitime et sérieux. Il s'agit le plus souvent de l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations : retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage…
  Le congé doit alors être délivré par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, au moins six mois avant la fin du bail. Chacun des cotitulaires du bail ou des conjoints ou partenaires, lorsque ceux-ci ont informé le bailleur de leur mariage ou de la conclusion d'un PACS, doit être destinataire de l'information.
  En cas de notification par lettre recommandée, le bailleur doit s'assurer que le locataire l'a réceptionnée avant le point de départ du délai de 6 mois. À défaut, le bailleur a intérêt à lui signifier son congé par acte d'huissier, avant que le délai de 6 mois ne commence à courir.

R18 Références : Loi du 6 juillet 1989 : article 10
Code de la construction et de l'habitation : article L. 321-10-1

R19 Références : Code de la construction et de l'habitation : article L. 321-5
Loi du 6 juillet 1989. Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives. Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

R20 Références : Loi du 6 juillet 1989 : articles 40 III et 15 I al. 2 et 3

• Le congé donné par le locataire

Le locataire peut donner congé à tout moment en cours de bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier. Il doit respecter un préavis de trois mois. Ce délai est réduit à un mois en cas de : mutation, perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, bénéfice du RSA ou changement de domicile nécessité par l'état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans.

◆ La résiliation du bail

Si le locataire ne respecte pas ses obligations, le bailleur peut saisir le juge à tout moment pour demander la résiliation du bail.

◆ La quittance [R21]

Tous les mois, le bailleur doit transmettre gratuitement au locataire une quittance sur laquelle apparaît le montant du loyer (hors charges), le montant du loyer accessoire le cas échéant, le montant des charges locatives et le montant éventuel de l'APL (lorsqu'elle est versée directement au bailleur en tiers payant). Le montant du loyer maximum fixé par la convention doit également y figurer.

◆ Le dépôt de garantie [R22]

Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal (c'est-à-dire un mois de loyer sans les charges).

Au départ du locataire, le bailleur lui restitue ce dépôt de garantie dans un délai maximum de deux mois après la remise des clés.

Le dépôt de garantie doit être remboursé intégralement au locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes justifiées que doit le locataire au titre, notamment, des loyers, charges ou dégradations dues à un usage anormal du logement. Les dégradations dues à la vétusté ne sont pas imputables au locataire.

Si, au départ du locataire, le bailleur ne dispose pas des comptes de charges de la copropriété, la restitution du dépôt de garantie peut avoir lieu plus de 2 mois après la restitution des clés. Toutefois, un règlement provisionnel devra intervenir dans ce délai de 2 mois (au moins 80 % du dépôt de garantie). Le solde sera payé après régularisation annuelle.

Les documents à joindre au bail

• La convention Anah

• L'état des lieux

Il s'agit d'un document important décrivant l'état du logement loué à l'entrée du locataire. Il est établi lors de la remise des clés d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un huissier de justice. Un état des lieux de sortie est réalisé dans les mêmes conditions au moment de la restitution des clés. C'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire que le bailleur pourra, le cas échéant, demander la réparation de certains éléments détériorés.

• Le dossier de diagnostic technique

Il doit comprendre : le diagnostic de performance énergétique (DPE), le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) et un état des risques naturels et technologiques (ERNT).

• Si le logement est situé dans une copropriété

Les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, ainsi que le nombre de millièmes que représente le logement dans chaque catégorie de charges.

• Si le bailleur exige la caution d'un tiers

Un engagement de la caution comportant sa durée et son étendue ainsi qu'une mention manuscrite indiquant qu'elle a connaissance de l'étendue de son obligation.

> Pour plus d'informations se reporter au document "Se porter caution d'un locataire, un risque à mesurer" disponible dans les ADIL et sur le site internet de l'ANIL : anil.org

R21 Références : Code de la construction et de l'habitation: article R. 321-28. Loi du 6 juillet 1989 : article 21
R22 Référence : Loi du 6 juillet 1989 : article 22

Quelques conseils pour la rédaction du bail

Il n'existe pas de bail type mais les bailleurs peuvent s'inspirer des clauses suivantes, qui se substituent ou s'ajoutent aux modèles de baux utilisés habituellement.

• Montant du loyer

"Le loyer ne peut pas dépasser le loyer maximum de la convention, soit ..... € par m^2 de surface habitable fiscale.
- Surface habitable fiscale : …….. m^2, dont …... m^2 correspondant à la surface des annexes à usage exclusif du locataire.
- Loyer mensuel : ..... €
- Loyers accessoires (le cas échéant) : ….. € (préciser la nature des annexes donnant lieu à loyer accessoire)
- Provision mensuelle sur charges : ..... €
- Total mensuel : ..... €"

• Révision du loyer

"Le loyer sera révisé automatiquement le 1er janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2e trimestre, sans pouvoir excéder le montant du loyer maximum de la convention, le cas échéant révisé.
IRL de référence : 2e trimestre .... Valeur de l'indice : ...."

• Paiement du loyer

- En cas de logement conventionné à loyer social ou très social : "Cette somme sera payable en totalité à terme échu le .... de chaque mois"

- En cas de logement conventionné à loyer intermédiaire : "Cette somme sera payable en totalité à terme à échoir le .... de chaque mois"

• Quittance

Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal dû, des loyers accessoires s'il y a lieu, des charges locatives et, le cas échéant, le montant de l'aide personnalisée au logement lorsque celle-ci est versée directement au bailleur.
La quittance doit comporter le montant du loyer maximum de la convention.

• Renouvellement

"Pendant la durée de la convention en cours et à défaut de congé, le bail est reconduit tacitement, dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, pour des périodes de 3 ans si le bailleur est une personne physique ou de 6 ans si le bailleur est une personne morale."

• Congé du bailleur

- En cas de logement conventionné à loyer social ou très social : "En application de l'article 40 III de la loi du 6 juillet 1989, pendant la durée de la convention, le bailleur n'a pas la possibilité de donner congé."

- En cas de logement conventionné à loyer intermédiaire : "Pendant la durée de la convention, si le locataire ne respecte pas ses obligations, le bailleur peut, sans violer ses engagements, délivrer un congé pour un motif légitime et sérieux. En revanche, le bailleur s'engage à ne pas délivrer de congé pour vente ou pour reprise pour occupation personnelle."

• Transfert du bail

- En cas de logement conventionné à loyer social ou très social : "Le transfert du bail se fait dans les conditions de la loi du 6 juillet 1989. En outre, le bénéficiaire doit respecter les plafonds de ressources dudit logement."

• Convention

"Numéro : ....
Date de prise d'effet : ....
Date d'échéance : ....
Le locataire reconnaît expressément avoir reçu copie de cette convention."



QUELLES SONT LES MODALITÉS DE CONCLUSION ET D'APPLICATION ?

QUELLES SONT LES ÉTAPES À RESPECTER ?

Les étapes

	CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX	CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX
ÉTAPE 1 Dépôt de la demande	- Le bailleur dépose son dossier de demande de subvention indiquant un engagement de niveau de loyer. - Le bailleur joint au dossier la convention qu'il a signée en 2 exemplaires.	- Le bailleur dépose son dossier avec la convention signée en 2 exemplaires.
ÉTAPE 2 Instruction et accord	- Si l'Anah agrée le dossier, le bailleur reçoit sa convention signée pour accord. - Le bailleur conclut le bail *. - Il joint à sa demande de paiement de la subvention la convention signée en 2 exemplaires ainsi que le bail et l'avis d'imposition du locataire.	- Si le bail n'est pas encore conclu, l'Anah renvoie la convention signée pour accord. - Si le bail est déjà conclu depuis moins de 2 mois : voir étape 3. Dans ce cas, l'accord et la validation de la convention sont simultanés.

* Si la demande de subvention concerne un logement occupé, un nouveau bail conforme à la convention doit être négocié avec le locataire dans le respect des dispositions de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989.

ÉTAPE 3 Validation de la convention	Si toutes les conditions sont remplies, l'Anah renvoie la convention validée, accompagnée du document récapitulant les "engagements du bailleur".	Envoi du bail et de l'avis d'imposition du locataire par le bailleur à l'Anah. Si toutes les conditions sont remplies, l'Anah renvoie la convention validée accompagnée du document récapitulant les "engagements du bailleur".
ÉTAPE 4 Information du locataire	Le bailleur informe le locataire de la possibilité, le cas échéant, de bénéficier de l'APL et remplit la partie de l'imprimé qui le concerne.	
ÉTAPE 5 Information de l'administration fiscale	Le bailleur adresse le document "engagements du bailleur" à l'administration fiscale pour bénéficier de l'avantage fiscal.	

Quand déposer son dossier ?

Le bailleur doit déposer son dossier avec la convention datée et signée par ses soins à l'Anah dans le département où se situe le logement :
- soit avant la signature du bail (ou avant sa prise d'effet ou avant la date de son renouvellement) ;
- soit au plus tard deux mois après la signature du bail (ou après sa prise d'effet ou après la date de son renouvellement). Dans ce cas, le bailleur peut envoyer également au même moment le bail, l'avis d'imposition du locataire et le document dénommé "engagements du bailleur" afin de valider la convention lors d'une seule et même démarche.

Où déposer son dossier ?

- **Pour le conventionnement sans travaux**, le dossier doit obligatoirement être déposé à la délégation locale de l'Anah du département dans lequel se situe le logement.
- **Pour le conventionnement avec travaux**, la convention accompagne le dossier de subvention. Selon le cas, le dossier doit donc être déposé auprès de la délégation locale de l'Anah ou auprès de la collectivité locale délégataire de compétence[9].

> Le site internet de l'Anah anah.fr précise où s'adresser selon les territoires.

À QUELLE DATE LA CONVENTION ENTRE-T-ELLE EN VIGUEUR ET QUELLE EST SA DURÉE ? R23

L'entrée en vigueur

La convention entre en vigueur à compter de la date de prise d'effet du premier bail (en pratique, il s'agit de la date de remise des clés) ou du renouvellement du bail conclu par le bailleur.

En cas de convention unique avec travaux portant sur plusieurs logements (convention à l'immeuble), la date de prise d'effet de la convention doit être distinguée pour chacun des logements. Dans ce cas, un tableau annexé à la convention récapitule les dates pour chaque logement. Si les baux entrent en vigueur à des dates différentes, la même convention aura donc des dates d'entrée en vigueur différentes selon les logements.

La durée

- La convention mentionne sa durée :

- Si le bailleur ne réalise pas de travaux subventionnés, cette durée est de 6 ans minimum.

R23 Références : Code de la construction et de l'habitation : articles L. 321-4 et R. 321-24

9 - Les crédits de l'Anah peuvent être délégués soit aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI: communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes), soit aux départements. On parle alors de délégation de compétence. Dans un secteur en délégation de compétence, c'est le président de l'EPCI ou du conseil général qui attribue les aides de l'Anah. En dehors des secteurs en délégation de compétence, c'est le préfet, représentant de l'État et délégué de l'Anah dans le département, qui attribue les aides.

- Si le bailleur réalise des travaux subventionnés par l'Anah dans le logement, cette durée est de 9 ans minimum. Le terme de la convention intervient à l'expiration d'une durée de 9 ans à compter de la date de réception par l'Anah de l'ensemble des pièces accompagnant la demande de paiement de la subvention. Par conséquent, le terme de la convention coïncide avec la fin des engagements que le bailleur a souscrits en contrepartie du bénéfice de la subvention de l'Anah. La convention portant sur plusieurs logements (convention à l'immeuble) aura donc des dates de prise d'effet différentes selon les logements, mais une seule date de fin.

• Que des travaux soient ou non réalisés dans le logement, la convention signée par le bailleur avec l'Anah ne se reconduit pas tacitement à son terme. Elle peut toutefois être prolongée par période de 3 ans, sur demande du bailleur formulée impérativement avant le terme de la convention.

Exemple d'une convention à l'immeuble

• Le bailleur obtient une subvention pour réaliser des travaux dans 3 logements en mai 2011 :

- le premier logement est loué à compter du 1er août 2011 ;
- le deuxième logement est loué à compter du 1er janvier 2012 ;
- le troisième logement est loué à compter du 15 juillet 2012.

• Les travaux s'achèvent le 15 juillet 2012 et le bailleur envoie sa demande de paiement accompagnée de l'ensemble des justificatifs (factures, baux, etc), réceptionnée par l'Anah le 17 juillet 2012. Cette date du 17 juillet 2012, est donc considérée comme le point de départ du délai de 9 ans au terme duquel la convention expirera.

• En conséquence :
- La convention pour le premier logement prendra effet au 1er août 2011 et s'arrêtera au 17 juillet 2021, soit une durée de près de 10 ans.
- La convention pour le deuxième logement prendra effet au 1er janvier 2012 et s'arrêtera au 17 juillet 2021, soit une durée de 9 ans et 6 mois.
- La convention pour le troisième logement prendra effet au 15 juillet 2012 et s'arrêtera au 17 juillet 2021, soit une durée de 9 ans et 2 jours.

QUE SE PASSE-T-IL À LA FIN DE LA CONVENTION ?

En cas de reconduction

Au terme de la convention, le bailleur peut décider de la poursuivre par la signature d'un avenant d'une durée minimale de 3 ans.

La convention est reconduite dans les mêmes conditions quel que soit le niveau de ressources du locataire en place.

Si le bailleur reconduit sa convention, il continue de devoir respecter ses engagements sur la durée de prolongation, sous peine de sanctions. Dans ce cas, le bénéfice de l'avantage fiscal est reconduit dans les mêmes conditions.

En cas de non-reconduction 

Au terme de la convention, le bail en cours continue de produire ses effets jusqu'à son terme.

◆ Si le bail arrive à échéance avant le terme de la convention

Il doit être renouvelé aux conditions de la convention. Le loyer ne peut pas être réévalué d'ici le prochain renouvellement ou changement de locataire. Cependant, le bailleur continue de bénéficier de l'avantage fiscal jusqu'à la date prévue pour le prochain renouvellement ou la reconduction du bail ou jusqu'à la signature d'un nouveau bail avec un autre locataire.

◆ Si le terme du bail est identique ou postérieur au terme de la convention

Le bailleur peut proposer une offre de renouvellement de bail avec un loyer supérieur à celui fixé par la convention. Le loyer proposé doit se référer aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. L'offre doit être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au moins 6 mois avant le terme du bail. Elle doit comporter des références de loyers : 6 références minimum dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants ; 3 références dans les autres zones géographiques. Au moins deux tiers de ces références doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis 3 ans.

R24 Références : Code de la construction et de l'habitation : article L. 321-11-1. Loi du 6 juillet 1989 : article 17c). Code général des impôts : m) du 1° du I de l'article 31

- Lorsque la hausse résultant du nouveau loyer est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer : l'augmentation est étalée par tiers sur 3 ans, si le bailleur est un particulier ; ou par sixième sur 6 ans, si le bailleur est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers.

- Lorsque la hausse résultant du nouveau loyer est supérieure à 10 % de l'ancien loyer : elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur 6 ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à 6 ans, par exemple pour 3 ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'étaler lors du renouvellement suivant.

Comment se règlent les litiges ?

• En cas de conflit entre le bailleur et l'Anah

Si le bailleur entend contester le rejet de sa demande de convention, ou la résiliation de sa convention pour non-respect de ses engagements, il dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de ces décisions pour présenter :
- un recours gracieux auprès du décisionnaire ;
- un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Passé ce délai, aucune réclamation ne pourra être prise en considération.

En cas de convention avec travaux, le bailleur peut également former un recours hiérarchique auprès du Conseil d'administration de l'Anah.

• En cas de conflit entre le bailleur et le locataire 

En cas de litige entre le bailleur et le locataire concernant le bail, le tribunal compétent est le tribunal d'instance dans le ressort duquel est situé le logement.

Les locataires peuvent demander à l'Anah la communication de la convention portant sur le logement qu'ils occupent.

Si le loyer dépasse le montant maximal fixé dans la convention, le locataire peut saisir le juge du tribunal d'instance pour obtenir la modification du bail et le remboursement de la fraction des loyers indûment versée.

R25 Références : Code de l'organisation judiciaire : article R. 221-38. Code de la construction et de l'habitation : article L. 321-7

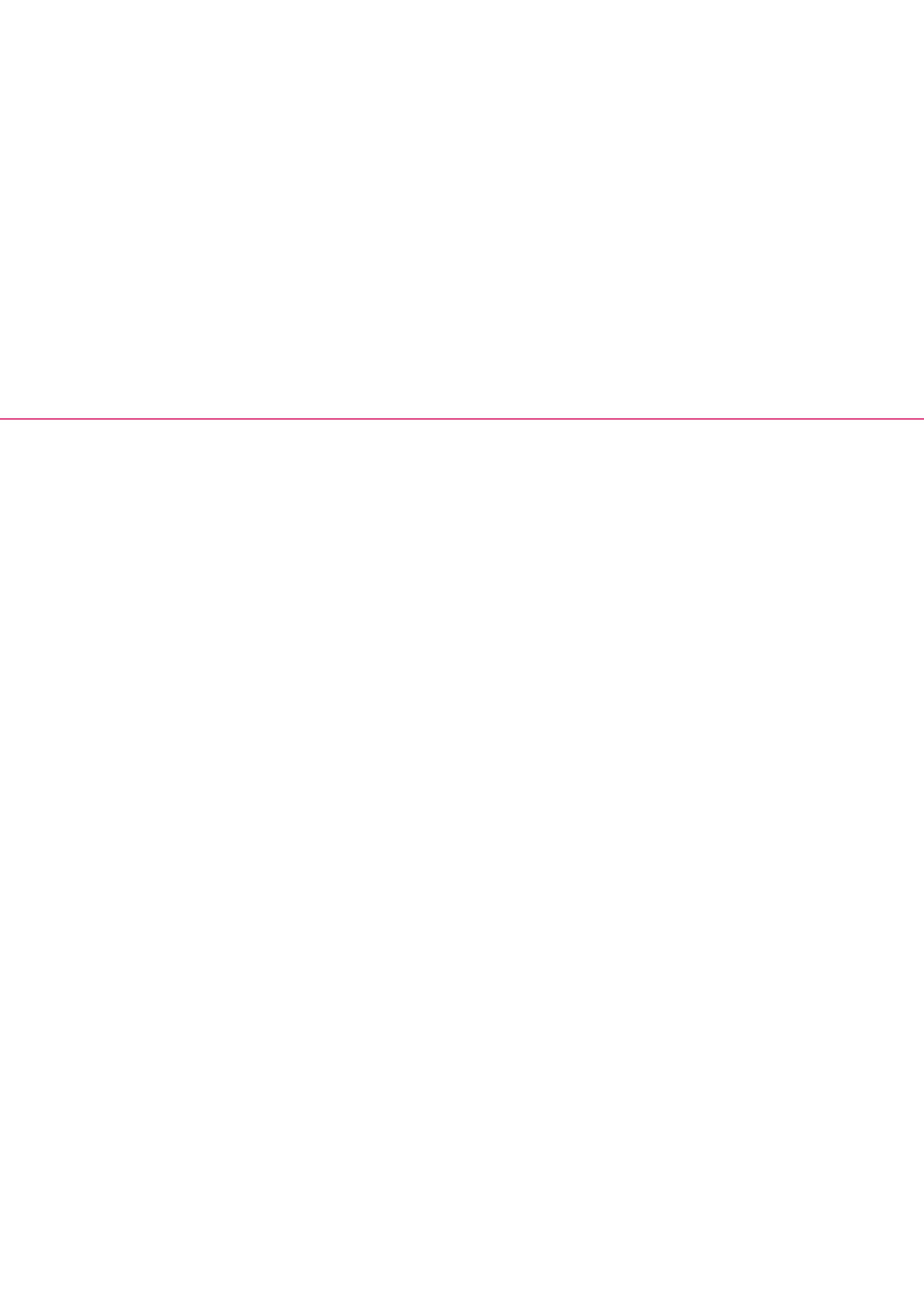
CONTACT

N°Indigo 0 820 15 15 15
0,15 € T.T.C. / MIN

Les téléconseillers de l'Anah sont à votre disposition du lundi au vendredi, de 8 h à 19 h.

- Pour connaître le "contact local" de l'Anah, se renseigner sur le site internet : anah.fr

- Pour connaître l'ADIL la plus proche, se renseigner sur le site internet : anil.org











Conception, réalisation : Samoa, direction de la communication de l'Anah – Édition avril 2012